CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III/2022

Hà Nội - Tháng 10 năm 2022

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2022	
Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	8 - 28

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 3/2022 của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại Mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 7 ngày 16 tháng 4 năm 2018 và các bản sửa đổi, bổ sung.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh:	HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.
Tên viết tắt:	HUDLAND., JSC.
Trụ sở chính:	Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Khu Dịch Vụ Tổng hợp Linh Đàm, P Hoàng Liệt , Q Hoàng Mai, TP Hà Nội.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Ủy viên
Ông Vũ Tuấn Linh	Ủy viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm:

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính Quý 3/2022

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,

M.S.D.N: 0102340326 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
HOÀNG MAI - T.P HÀ NỘI

PHẠM CAO SƠN
Digitally signed by PHẠM CAO SƠN
Date: 2022.10.20 18:12:57 +07'00'

Nguyễn Thanh Tú
Giám đốc
Hà Nội,ngày 20. Tháng 10 năm 2022

Mẫu B 01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	**100**		**477,876,601,279**	**465,722,525,949**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**84,567,513,254**	**91,273,695,593**
1. Tiền	111		29,067,513,254	36,573,695,593
2. Các khoản tương đương tiền	112		55,500,000,000	54,700,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**49,809,930,000**	**91,309,930,000**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		49,809,930,000	91,309,930,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**62,518,254,747**	**55,538,465,701**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		16,485,838,447	23,302,819,176
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		42,277,095,698	27,196,904,576
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		5,569,466,732	6,852,888,079
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1,814,146,130)	(1,814,146,130)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**267,377,996,875**	**223,451,850,702**
1. Hàng tồn kho	141		267,377,996,875	223,451,850,702
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**13,602,906,403**	**4,148,583,953**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4,619,520,822	155,982,312
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3,469,441,206	1,018,338,560
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nướ	153		5,513,944,375	2,974,263,081
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	**200**		**115,484,984,382**	**108,458,110,346**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**9,600,000,000**	**-**
II. Tài sản cố định	**220**		**35,993,420,214**	**38,779,635,123**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		35,990,194,408	38,765,159,317
Nguyên giá	*222*		*74,722,407,589*	*74,677,234,862*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(38,732,213,181)*	*(35,912,075,545)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		3,225,806	14,475,806
Nguyên giá	*228*		*200,000,000*	*200,000,000*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(196,774,194)*	*(185,524,194)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**66,455,955,872**	**69,140,514,950**
1. *Nguyên giá*	231		*96,055,631,848*	*96,055,631,848*
2. *Giá trị hao mòn luỹ kế*	232		*(29,599,675,976)*	*(26,915,116,898)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**3,090,008,476**	**187,417,476**
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**-**	**-**
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**345,599,820**	**350,542,797**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		345,599,820	350,542,797
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**593,361,585,661**	**574,180,636,295**

Mẫu B 01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	**300**		**145,924,642,934**	**128,154,138,414**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**85,446,050,489**	**107,261,625,360**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		4,713,880,497	6,676,996,193
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		729,389,571	1,418,741,283
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		9,563,652	-
4. Phải trả người lao động	314		828,816,150	10,953,950,215
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		11,962,784,200	13,987,237,115
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		20,332,364,215	23,765,911,973
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		30,276,296,290	31,210,040,967
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16,592,955,914	19,248,747,614
II. Nợ dài hạn	**330**		**60,478,592,445**	**20,892,513,054**
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		9,657,988,459	11,892,513,054
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		50,820,603,986	9,000,000,000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	**400**		**447,436,942,727**	**446,026,497,881**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**447,436,942,727**	**446,026,497,881**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200,000,000,000	200,000,000,000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		80,832,092,113	80,832,092,113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		166,604,850,614	165,194,405,768
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ tr	*421a*		*165,194,405,768*	*150,214,346,076*
LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*1,410,444,846*	*14,980,059,692*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		**-**	**-**
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**593,361,585,661**	**574,180,636,295**

Hà Nội, ngày 20 Tháng 10 năm 2022

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Hồng Nhung	Lê Quốc Chung	Nguyễn Thanh Tú

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 3/2022 VND	Quý 3/2021 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.12	3,700,750,964	10,401,560,654
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		3,700,750,964	10,401,560,654
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.13	326,907,112	4,525,608,926
5.	**Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**3,373,843,852**	**5,875,951,728**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.14	845,030,364	1,554,582,471
7.	Chi phí tài chính	22	6.14	953,576,264	1,321,285,583
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*953,576,264*	*1,321,285,583*
8.	Chi phí bán hàng	24	6.15	107,875,412	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.16	2,952,440,001	5,004,988,935
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}**	**30**		**204,982,539**	**1,104,259,681**
11.	Thu nhập khác	31		592,652,426	-
12.	Chi phí khác	32		37	-
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**592,652,389**	**-**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**797,634,928**	**1,104,259,681**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.17	206,916,395	304,730,530
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**590,718,533**	**799,529,151**
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.18	30	40

Hà Nội, ngày 20 Tháng 10 năm 2022

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Hồng Nhung	Lê Quốc Chung	Nguyễn Thanh Tú

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		3,700,750,964	10,401,560,654	15,278,650,588	57,531,541,519
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.12	3,700,750,964	10,401,560,654	15,278,650,588	57,531,541,519
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.13	326,907,112	4,525,608,926	4,909,894,077	24,443,140,241
5.	**Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**3,373,843,852**	**5,875,951,728**	**10,368,756,511**	**33,088,401,278**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.14	845,030,364	1,554,582,471	3,037,457,596	3,174,125,788
7.	Chi phí tài chính	22	6.14	953,576,264	1,321,285,583	2,984,158,780	4,049,922,435
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		953,576,264	1,321,285,583	2,984,158,780	4,049,922,435
8.	Chi phí bán hàng	24	6.15	107,875,412		(199,802,349)	1,333,747,136
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.16	2,952,440,001	5,004,988,935	9,477,071,117	17,954,410,479
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**204,982,539**	**1,104,259,681**	**1,144,786,559**	**12,924,447,016**
11.	Thu nhập khác	31		592,652,426	-	686,314,615	-
12.	Chi phí khác	32		37	-	5,992,565	-
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**592,652,389**	-	**680,322,050**	-
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**797,634,928**	**1,104,259,681**	**1,825,108,609**	**12,924,447,016**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.17	206,916,395	304,730,530	309,663,763	2,432,100,789
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**590,718,533**	**799,529,151**	**1,515,444,846**	**10,492,346,227**
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.18	30	40	76	525

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Hồng Nhung	Lê Quốc Chung	Nguyễn Thanh Tú

M.S.D.N: 0102340326 - C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND ★ Q. HOÀNG MAI - T.P HÀ NỘI

Mẫu B 03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3/2022

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu năm nay đến cuối quý này Năm nay VND	 Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	11	22,196,636,100	114,772,533,714
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch v	12	(77,151,961,251)	(62,426,893,001)
3. Tiền chi trả cho người lao động	13	(9,404,308,413)	(11,106,704,972)
4. Tiền chi trả lãi vay	14	(4,247,196,563)	(4,129,664,790)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	15	(2,927,939,122)	(16,815,345,407)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	2,366,013,511	4,141,185,586
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(11,719,781,186)	(16,898,616,261)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(80,888,536,924)***	***7,536,494,869***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khá	21		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị kl	23	-	(35,136,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	31,900,000,000	13,000,000,000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4,422,476,935	4,947,318,007
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***36,322,476,935***	***(17,188,681,993)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp từ CS	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	67,297,934,200	29,791,617,639
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(29,403,856,550)	(27,037,027,069)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(34,200,000)	(42,750,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***37,859,877,650***	***2,711,840,570***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**	**(6,706,182,339)**	**(6,940,346,554)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**91,273,695,593**	**130,605,755,848**
Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**84,567,513,254**	**123,665,409,294**

Hà Nội, ngày 20 Tháng 10 năm 2022

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Hồng Nhung	Lê Quốc Chung	Nguyễn Thanh Tú

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại Mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 7 ngày 16 tháng 4 năm 2018 và các bản sửa đổi, bổ sung.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh:	HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.
Tên viết tắt:	HUDLAND., JSC.
Trụ sở chính:	Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô A CC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội

Tổng số Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 200.000.000.000 đồng. được chia thành 20.000.000 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng). Vốn pháp định của Công ty là 6.000.000.000 đồng.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng, cải tạo nhà; Xây dựng các khu trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng, trung tâm thể thao, kho bãi, nhà xưởng, chợ; Xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35KV;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Kinh doanh máy móc thiết bị chuyên nghành xây dựng;
- Đại lý, môi giới, đấu giá: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Kính doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính Quý 3/2022 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Quý.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính Quý 3 của Công ty được lập từ ngày 01 tháng 07 đến ngày 30 tháng 09 hàng năm.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính Quý 3/2022 tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Thời gian khấu hao (Năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc thiết bị	05 – 07
Phương tiện vận tải	07
Thiết bị dụng cụ quản lý	05

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn là Công cụ dụng cụ đã xuất dùng nhưng chưa phân bổ hết vào kết quả sản xuất kinh doanh và có thời gian phân bổ trên một năm tài chính.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các đơn vị mà Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể được phản ánh theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

Các khoản phải trả

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác không chịu lãi và được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) MẪU B 09A-DN

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29,067,513,254	36,573,695,593
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn	55,500,000,000	54,700,000,000
Tổng	**84,567,513,254**	**91,273,695,593**

6.2 Phải thu khách hàng

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Các khách hàng mua dự án	*16,485,838,447*	*23,302,819,176*
Tổng	**16,485,838,447**	**23,302,819,176**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	*42,277,095,698*	*27,196,904,576*
Tổng	**42,277,095,698**	**27,196,904,576**

(*) Chi tiết các khoản phải thu là các bên liên quan xem trên bảng thuyết minh 7.1

6.3 Phải thu khác

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các khoản khác ngắn hạn	5,569,466,732	-	6,852,888,079	
Các khoản khác dài hạn	9,600,000,000			
Tổng	**15,169,466,732**	**-**	**6,852,888,079**	**-**

6.4 Hàng tồn kho

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ				
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	267,377,996,875	-	223,451,850,702	-
Tổng	**267,377,996,875**	**-**	**223,451,850,702**	**-**

6.5 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2022	**65,776,677,320**	127,272,727	**7,579,833,079**	**1,193,451,736**	**74,677,234,862**
Tăng trong kỳ			-	45,172,727	**45,172,727**
XDCB hoàn thành		-	-		-
Giảm trong kỳ			-		-
Tại ngày 30/09/2022	**65,776,677,320**	127,272,727	**7,579,833,079**	**1,238,624,463**	**74,722,407,589**
Hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2022	**28,324,144,354**	127,272,727	**6,423,823,361**	**1,036,835,104**	**35,912,075,546**
Tăng trong kỳ	2,308,868,532	-	440,088,300	71,180,803	**2,820,137,635**
Trích khấu hao	*2,308,868,532*		*440,088,300*	*71,180,803*	*2,820,137,635*
Mua trong năm			-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-		-
Thanh lý		-		-	-
Giảm khác					-
Tại ngày 30/09/2022	**30,633,012,886**	127,272,727	**6,863,911,661**	**1,108,015,907**	**38,732,213,181**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2022	**37,452,532,966**	-	**1,156,009,718**	**156,616,632**	**38,765,159,316**
Tại ngày 30/09/2022	**35,143,664,434**	-	**715,921,418**	**130,608,556**	**35,990,194,408**

6.6 Chi phí trả trước dài hạn

	VND	VND
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	87,943,620	92,886,597
Chi phí trả trước khác	257,656,200	257,656,200
Tổng	**345,599,820**	**350,542,797**

6.7 Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2022		Phát sinh trong năm		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	*15,519,896,618*	*15,519,896,618*	*13,468,391,096*	*12,975,566,629*	*15,027,072,151*	*15,027,072,151*
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	*14,756,399,672*	*14,756,399,672*	*6,001,720,777*	*7,428,289,921*	*16,182,968,816*	*16,182,968,816*
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	*50,820,603,986*	*50,820,603,986*	*50,820,603,986*			
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	-	-	-	*9,000,000,000*	*9,000,000,000*	*9,000,000,000*
Tổng	**81,096,900,276**	**81,096,900,276**	**70,290,715,859**	**29,403,856,550**	**40,210,040,967**	**40,210,040,967**

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/1906164/HĐTD ngày 09/9/2021. Hạn mức cấp tín dụng 80.000.000.000 đồng; mục đích vay: cho vay hỗ trợ tài chính tạm thời để bổ sung vốn lưu động đầu tư các dự án: đầu tư xây dựng KĐT mới đường Lê Thái Tổ, Bắc Ninh (Biệt thự và liền kề), đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư cao tầng CT17 KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai PS

từ các HĐ mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại DA CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp xe ô tô Toyota Camry BKS 31F- 6178 theo HĐ thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/2/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

(2) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 486/2021/HĐHMTD /PVB.HAN-HUDLAND ngày 30/12/2021. Hạn mức tín dụng 60.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của HUDLAND. Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng, quy định cụ thể trong Khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng và điều chỉnh 1 tháng/ lần. Biện pháp bảo đảm: Cầm cố hợp đồng tiền, lợi ích phát sinh từ dự án khu nhà ở TNT tại DA Bắc Ninh, dự án tòa Linh Đàm, quyền đòi nợ còn lại từ dự án HH05; các biện pháp tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa Ngân hàng và khách hàng hoặc bên thứ 3 (nếu có).

(3) Hợp đồng cho vay dự án số 2906/2015/HĐCVDA-DN.HN ngày 26/6/2015. Hạn mức tín dụng 83.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê số công chứng 543/2015/HĐMB, quyển số 1/TP/CC/HĐGD ký ngày 19/5/2015 tại Văn phòng công chứng Ba Đình giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hud2 và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh bất động sản Hudland. Thời hạn cho vay: 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân theo từng khế ước cụ thể. Biện pháp đảm bảo: thế chấp toàn bộ dự án Tòa nhà văn phòng làm việc tại lô đất A - CC7 thuộc Khu du lịch tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm được hình thành trong tương lai.

(4) Hợp đồng cho vay dự án số 01/2021/HĐTDTH-BG ngày 09/12/2021. Hạn mức tín dụng 718.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới tại Thôn Phủ, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, Xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Thời hạn cho vay: 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay trong hạn : Áp dụng theo lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày mùng 1 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngà ký hợp đồng tín dụng này theo thông báo lãi suất của Ngân hàng. Lãi suất quá hạn đối với nợ gốc là : 150% lãi suất cho vay trong hạn. Biện pháp đảm bảo: Khách hàng thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) MẪU B 09A-DN

6.8 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước:

	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	-	1,359,923,410	1,359,923,410	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp		309,663,763	2,927,939,122	
Thuế thu nhập cá nhân		854,310,683	844,747,031	9,563,652
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		1,592,585,279	1,592,585,279	-
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	1,926,434,000	1,970,125,710	
Tổng	**-**	**6,042,917,135**	**8,695,320,552**	**9,563,652**

6.9 Chi phí phải trả

	VND	VND
Ngắn hạn	**11,962,784,200**	**13,987,237,115**
Dự án Liên kế ĐTM Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	430,830,066	430,830,066
Dự án Biệt thự ĐTM Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	327,023,543	327,023,543
Dự án HH05	-	1,351,815,275
Dự án khu B Bắc Ninh	11,133,134,990	11,839,671,619
Dịch vụ tòa nhà VP làm việc lô A CC7 Linh Đàm		
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh		
Chi phí lãi vay và chi phí văn phòng phải trả	71,795,601	37,896,612
Dài hạn		
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành dự án Khu B Bắc Ninh và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	**9,657,988,459**	**11,892,513,054**
Tổng	**21,620,772,659**	**25,879,750,169**

6.10 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	VND	VND
Kinh phí công đoàn	-	94,225,273
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	240,948,428	246,083,506
Cổ tức phải trả	221,587,500	255,787,500
Tiền bảo trì	4,178,461,751	4,178,461,751
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	9,342,278,893	9,951,546,893
Tiền phí dịch vụ	5,668,626,983	8,501,238,983
Tiền làm sổ đỏ của dân	680,460,660	538,568,067
BHXH,BHYT,BHTN		
Tổng	**20,332,364,215**	**23,765,911,973**

6.11 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	Theo Giấy chứng nhận ĐKKD			Vốn đã ghi nhận	
	Cổ phiếu	Số tiền	Tỷ lệ	30/09/2022	01/01/2022
	Số lượng	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	10,200,000	102,000,000,000	51.00%	102,000,000,000	102,000,000,000
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	629,400	6,294,000,000	3.15%	6,294,000,000	6,294,000,000
Bà Nguyễn Thanh Hương	248,000	2,480,000,000	1.24%	2,480,000,000	2,480,000,000
Ông Kenneth Ruby Kamon	859,400	8,594,000,000	4.30%	12,503,000,000	12,503,000,000
Các cổ đông khác	8,063,200	80,632,000,000	40.32%	76,723,000,000	76,723,000,000
Tổng	**20,000,000**	**200,000,000,000**	**100%**	**200,000,000,000**	**200,000,000,000**
		-		-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) MẪU B 09A-DN

b. Số cổ phần

	30/09/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**20,000,000**	**20,000,000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	20,000,000	20,000,000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	20,000,000	20,000,000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

c. Biến động Vốn chủ sở hữu:

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2021	**200,000,000,000**	**80,832,092,113**	**155,674,743,546**	**436,506,835,659**
Giảm trong kỳ	-	-	**10,492,346,227**	**10,492,346,227**
Lợi nhuận sau thuế	-	-	*10,492,346,227*	*10,492,346,227*
Tăng khác	-	-		-
Giảm trong kỳ	-	-	**56,436,860,000**	**56,436,860,000**
Lỗ CLTG	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	*6,279,000,000*	*6,279,000,000*
Chia cổ tức 2020	-	-	*50,000,000,000*	*50,000,000,000*
Giảm khác	-			-
Chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-		*157,860,000*	*157,860,000*
Tại ngày 30/09/2021	**200,000,000,000**	**80,832,092,113**	**109,730,229,773**	**390,562,321,886**
Tại ngày 01/01/2022	**200,000,000,000**	**80,832,092,113**	**165,194,405,768**	**446,026,497,881**
Tăng trong kỳ	-	-	*1,515,444,846*	*1,515,444,846*
Lợi nhuận sau thuế	-	-		-
Tăng khác	-	-		-
Giảm trong kỳ	-		**105,000,000**	**105,000,000**
Trích lập các quỹ	-	-		-
Chia cổ tức 2021	-	-		-
Chi quỹ	-	-		-
Chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	*105,000,000*	*105,000,000*
Chi khác				-
Tại ngày 30/09/2022	**200,000,000,000**	**80,832,092,113**	**166,604,850,614**	**447,436,942,727**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) MẪU B 09A-DN

6.12 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu

	Quý 3/2022 VND	Quý 3/2021 VND
Doanh thu dự án	3,700,750,964	10,401,560,654
Doanh thu khác		
Tổng	**3,700,750,964**	**10,401,560,654**
Các khoản giảm trừ	-	-

6.13 Giá vốn hàng bán

	VND	VND
Giá vốn dự án	326,907,112	4,525,608,926
Giá vốn khác		
Tổng	**326,907,112**	**4,525,608,926**

6.14 Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

Doanh thu/chi phí hoạt động tài chính

	Quý 3/2022 VND	Quý 3/2021 VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	845,030,364	1,554,582,471
Tổng	**845,030,364**	**1,554,582,471**
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	953,576,264	1,321,285,583
Tổng	**953,576,264**	**1,321,285,583**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) MẪU B 09A-DN

6.15 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng

	Quý 3/2022 VND	Quý 3/2021 VND
Chi phí bán hàng	107,875,412	-

6.16 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	2,118,624,286	2,725,833,927
Chi phí khấu hao TSCĐ	568,007,533	1,633,093,336
Thuế, phí, lệ phí	36,817,952	12,077,258
Chi phí dịch vụ mua ngoài	92,124,655	598,984,414
Chi phí bằng tiền khác	136,865,575	35,000,000
Tổng	**2,952,440,001**	**5,004,988,935**

6.17 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

	Quý 3/2022 VND	Quý 3/2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**797,634,928**	**1,104,259,681**
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	**206,916,395**	**304,730,530**
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	**206,916,395**	**304,730,530**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) MẪU B 09A-DN

6.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	590,718,533	799,529,151
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	590,718,533	799,529,151
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	20,000,000	20,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**30**	**40**

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch với các bên liên quan

Số dư với các bên liên quan tại ngày 30/09/2022:

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Các khoản phải thu			**12,412,275,716**	**15,152,578,716**
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	10,345,788,569	13,086,091,569
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD 101	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	1,296,647	1,296,647
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	2,065,190,500	2,065,190,500
Các khoản phải trả			**609,362,389**	**2,266,948,375**
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán		11,648,594
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUDSE	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	313,688,589	313,688,589
Công ty cổ phần tập đoàn COTANA	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	295,673,800	1,941,611,192

Thu nhập của các thành viên chủ chốt :

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Kỳ hoạt động từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2021 đến 30/09/2021 VND
Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc	Lương	2,014,802,700	2,186,633,831

7.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 5.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
Tài sản tài chính	**30/09/2022**	**01/01/2022 VND**
Tiền và các khoản tương đương tiền	84,567,513,254	91,273,695,593
Phải thu khách hàng và phải thu khác	29,841,159,049	28,341,561,125
Đầu tư ngắn hạn	49,809,930,000	91,309,930,000
Đầu tư dài hạn	-	-
Tổng	**164,218,602,303**	**210,925,186,718**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	81,096,900,276	40,210,040,967
Phải trả người bán và phải trả khác	25,046,244,712	30,442,908,166
Chi phí phải trả	21,620,772,659	25,879,750,169
Tổng	**127,763,917,647**	**96,532,699,302**

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bổ ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) MẪU B 09A - DN

30/09/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Các khoản vay	30,276,296,290	50,820,603,986	81,096,900,276
Phải trả người bán và phải trả khác	25,046,244,712	-	25,046,244,712
Chi phí phải trả	11,962,784,200	9,657,988,459	21,620,772,659

01/01/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Các khoản vay	31,210,040,967	9,000,000,000	40,210,040,967
Phải trả người bán và phải trả khác	30,442,908,166	-	30,442,908,166
Chi phí phải trả	13,987,237,115	11,892,513,054	25,879,750,169

Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

30/09/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	84,567,513,254	-	84,567,513,254
Phải thu khách hàng và phải thu khá	20,241,159,049	9,600,000,000	29,841,159,049
Đầu tư ngắn hạn	49,809,930,000	-	49,809,930,000
Đầu tư dài hạn	-	-	-

01/01/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	91,273,695,593	-	91,273,695,593
Phải thu khách hàng và phải thu khá	28,341,561,125	-	28,341,561,125
Đầu tư ngắn hạn	91,309,930,000	-	91,309,930,000

7.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2021 đến ngày 30/09/2021 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2022

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Hồng Nhung	Lê Quốc Chung	Nguyễn Thanh Tú